FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF
ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn 21 ta' Marzu, 2022

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 260/2021ISB

Joseph u Marija konjugi Said
(35038G u 63037G)

Vs

Awtorita' ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors** ta' **Joseph u Marija konjugi Said** tad-9 ta' Novembru 2020, li permezz tieghu ressaq quddiem din il-Qorti is-segwenti:

Illi permezz ta' att pubbliku datat tmintax (18) ta' Janar tas-sena elfejn u tlettax (2013) fl-atti tan-nutar Dottor Henry Saydon (Dok A) ir-rikorrenti konjugi Said kienu kostretti jikkoncedu b'titolu ta' dominju pubbliku lil Gvern ta' Malta kamra li qeghda fit-tielet sular u li hi senjata bin-numru mhux ufficcjali hdax (11) liema kamra tifforma parti mill-blokk ta' bini li ghandu entratura komuni ghal fondi li jiffurmaw parti minn dan il-blokk liema entratura

ghandha in-numru 230, Triq ir-Repubblika, Valletta, Malta. Ir-rikorrenti kienu akkwistaw din il-propjeta` permezz ta' titolu oneruz fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-hmistax (15) ta' Novembru ta' l-elf disa mija u tmenin (1980).

Illi skond l-att numru XVII tas-sena 2017 specifikament l-artikolu sitta u tletin (36), l-akwist ta' propjeta` b'dominju pubbliku spicca, u kull art li kienet hekk akkwistata fil-passat ghandha tigi issa akkwistata b'xiri assolut, jew inkella mghoddija lura lis-sid.

Illi l-esponenti interpella darbtejn lil intimat sabiex dan jidddikajra x'se jaghmel bil-propjeta` de quo, darba permezz ta' ittra tas-7 ta' Novembru 2018 u darba ohra permezz ta' ittra ufficcjali tal-25 ta' Frar 2019 .

Illi cio` nonostante l-intimat baqa` jzomm f'idejh din il-propjeta minghajr ma iddikjara l-intenzjoni tieghu x'se jaghmel biha cioe jekk hux ser jixtriha jew jirrilaxxha lis-sid; u dan minghajr ma hallas kumpens ghaliha.

Illi l-agir tal-intimata huwa wiehed fejn qed tiddeprivi lir-rikorrenti minn hwejjighom minghajr ma tttihom kumpens gust. Dan bi ksur ta' l-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dak ta' l-Artikolu wiehed (1) ta' l_Ewwel Protokoll anness mal-Konvenzjoni ghal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedm u l-Libertajiet funadamentali kif applikabbli ghal Malta permezz tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

U ghal dawn ir-ragunijiet huwa talab lil din il-Qorti:

(1) tiddikjara illi bl-agir taghha fuq imsemmi l-Awtorita intimata kisret u qeghda tikser id-dritt kontra l-privazzjoni ta' propjeta bla kumpens kif sanciti minn l-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u minn l-Artikolu wiehed (1) ta' l-Ewwel Protokoll anness mal-Konvenzjoni ghal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedm u l-libertajiet funadamentali kif applikabbli ghal Malta permezz tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

(2) taghti dawk ir-rimedji kollha li jidrilha opportuni inkluz izda mhux limitat ghal kumpens monetarju

Rat id-dokumenti annessi mar-Rikors promotur.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-16 ta' Novembru 2020 li permezz tieghu l-kawza giet appuntata ghas-seduta tal-4 ta' Frar 2021.

Rat illi l-Awtorita' intimata giet notifikata bir-Rikors fit-18 ta' Novembru 2020.

Rat **<u>ir-risposta</u>** tal-**Awtorita' tal-Artijiet** pprezentata fis-26 ta' Novembru u li permezz taghha, ecceppiet:

1. *Illi preliminarjament, l-atturi kellhom rimedju ordinarju ai termini tal-Artikolu 58(1) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Skont dan l-artikolu, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet għandu setgha li jordna t-trasferiment tal-art lill-Awtorita bi proprjeta assoluta jew anke li l-art tiġi mogħtija lura lis-sidien. B'hekk ir-rikorrenti jistgħu faċilment jadixxu quddiem l-imsemmi Bord sabiex jitlobu l-Bord jordna li l-Awtorita takkwista din l-art jew li tingħata lura lilhom.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju u in linea preliminari wkoll, l-azzjoni attriċi hija intempesttiva ai termini tal-Artikolu 68 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, kemm-il darba f'din l-azzjoni qed jiġi ravvizat xi ksur tal-Kostitutzzjoni ta' Malta, dawn it-talbiet ma jistgħux jitmexxu u dan għax l-għemil kollu li seħħ ai termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88) huwa mħares bl-applikazzjoni ta-Artikolu 47(9) tal-Kostitutzzjoni ta' Malta. Huwa insindikabbli l-fatt li l-azzjoni li fuqha huwa msejjes l-ilment tal-atturi hija naxxenti mill-akkwist tal-proprjeta li jmur lura għas-sena 2013 u li saret b'konsegwenza tal-liġi applikabli dak iż-żmien jigifieri il-Kap 88, liema kapitolu huwa prottett taħt l-artikolu 47(9) tal-Kostitutzzjoni.*

4. *Illi in oltre` u mingħajr preġudizzju, it-talbiet tal-atturi huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li huma kollha mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

a. *Illi m'huwiex minnu li l-aġir tal-Awtorita tal-Artijiet qiegħed b'xi mod jikser id-drittijiet tar-rikorrenti u dan stante li l-Awtorita tal-Artijiet qiegħda timxi perfettament skont il-liġi, filfatt l-Artikolu 68(2) tal-Kap. 573 isostni li l-Awtorita għandha għaxar (10) snin minn meta jidħol fis-seħħ l-Kap. 573 i.e April ta' 2017 sabiex tiddeċiedi jekk takkwistax l-art li ttiħdet b'dominju pubbliku b'xiri assolut jew b'titolu ta' pussess u użu. B' dana li jekk ma tiddeċidiex fi żmien mogħti lilha mill-liġi tiġi meqjusha li rrinunzjat għal kull dritt fuq dik l-art u s-sidien għandhom dritt li joħduha lura. B'hekk l-Awtorita għandha dritt ai termini tal-liġi li tagħmel din id-deċizjoni sa' April 2027. Sussegwentament, wieħed jista jikkonkludi allura li talbiet tal-atturi f'dan il-konfront ma jistgħux jiġu milqugħha stante li l-Awtorita tal-Artijiet m'qiegħda tikser l-ebda liġi u wisq anqas tilleddi xi drittijiet tar-rikorrenti.Illi f'kwalunkwe kaz, jekk l-atturi jħossu li din il-provizjoni tal-liġi tmur kontra drittijiet tagħhom, tali ksur ma tistax twieġeb għalih l-Awtorita tal-Artijiet stante li l-Awtorita ma tfassalxx u ma tippromulugax liġijiet hi anzi bħal kull ħaddiehor trid tottempra ruħha mal-liġi.*

b. *Illi in oltre u mingħajr preġudizzju, m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostitutzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan stante li l-proprjeta mertu tal-kawża ittiħdet għal skop pubbliku u*

l-atturi ilhom tul dan iż-żmien kollu jitħallsu u jaċċettaw volontarjament il-kera t'għarfien kif dettat mill-liġi.

c. Illi mingħajr preġudizzju, ta' min isemmi wkoll illi m'hemm l-ebda ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan stante li a) qiegħed jingħata kumpens xieraq, fil-kaz in ezami qed titħallas kera t'għarfien; b) l-atturi għandhom jedd ta' aċċess quddiem tribunal indipendenti u imparzjali, fil-kaz in ezami l-atturi għandhom rimedju quddiem il-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet ai termini tal-Kap 573; u c) l-atturi għandhom jedd ta'appell quddiem il-Qorti tal-Appell.

d. Illi in oltre, lanqas hemm ksur ta' Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan stante li a) hemm għan leġġitimu li joħrog mill-liġi; b) huwa fl-interess ġenerali u c) hemm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interess tas-sidien u l-pubbliku in generali.

e. Illi dato ma non concesso li din il-Qorti jidrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta'ksur hija suffiċjenti;

5. Illi l-atturi ma jistgħux f'dan l-istadju jirravizzaw ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom meta huma stess b'mod volontarju iffirmaw u ikkonceddu l-proprjeta tagħhom b' titolu ta' Dominju Pubbliku lill- Gvern ta' Malta.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri inkluz ir-riserva li jintalab il-kjamant tal-Avukat tal-Istat.

Rat il-verbal tal-ewwel udjenza tal-4 ta' Frar 2021, minn fejn jirrizulta illi din il-Qorti dehrilha illi jkun opportun, qabel is-smigh tal-kawza fil-mertu, illi jigu ppruvati, trattati u decizi <u>l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet preliminari</u>.

Rat u semghet il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha l-ohra.

Rat il-verbal tal-ahhar seduta mizmuma, dik tad-19 ta' Jannar 2022 minn fejn jirrizulta illi l-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jipproducu dwar l-ewwel tlett eccezzjonijiet, u ghaddew sabiex ittrattaw l-istess eccezzjonijiet, b'dan illi l-kawza thalliet ghad-decizjoni ghall-llum dwar l-istess.

Ikkunsidrat:

Illi minn qari tar-rikors promotur jirrizulta illi r-rikorrenti qed jilmentaw minn lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif enuncjati fl-**Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali** kif applikati fil-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan peress illi jippremettu illi minkejja illi kienu interpellaw lill-Awtorita' intimata ghal darba darbtejn sabiex din tiddikjara x'kienet ser taghmel ai termini tal-

Artikolu 36 tal-Att XVII tas-sena 2017, l-Awtorita` intimata baqghet ma rrisponditx u ma ddikjaratx l-intenzjoni taghha fir-rigward ta' kamra indikata fl-ewwel premessa tar-rikors promotur.

Illi minn naha taghha, l-Awtorita' intimata laqghet billi qalet b'mod preliminari (u ghal finijiet ta' din id-decizjoni, qed issir referenza biss ghall-ewwel tlett eccezzjonijiet) illi l-atturi
(a) kellhom rimedju ordinarju ai termini tal-Artiklu 58(1) tal-KAP 573 tal-Ligijiet ta' Malta,
(b) huma intempestivi ai termini tal-Artikolu 68 tal-KAP 573 msemmi u
(c) ma setghux jipprocedu b'din l-azzjoni peress illi l-ghemil li sehh bis-sahha tal-KAP 88 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mhares bl-applikazjzoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi **bhala fatti**, jirrizulta mill-affidavit ta' Dr Marisa Grech (Awtorita' tal-Artijiet)[1] illi:

B'dikjarazzjoni pubblika fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Lulju 1974, dak iz-zmien il-Gvernatur Generali ddikjara illi l-fond de quo kien mehtieg ghal skop pubbliku u l-akkwist kellu jsir b'titolu ta' pussess u uzu. Fil-fatt kien fis-sena 2013 illi b'att quddiem in-Nutar Henry Saydon, ir-rikorrenti kkoncedew b'titolu ta' dominju pubbliku l-fond *de quo* lill-Gvern ta' Malta.

Illi dan kollu sar bis-sahha tal-KAP 88 tal-Ligijiet ta' Malta, liema Kapitolu tal-Ligi m'ghadux illum *in vigore* peress illi gie promulgat l-KAP 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi bis-sahha ta' dan l-ahhar att, illum *in vigore*, il-legislatur ried (Artiklu 68) illi t-titolu ta' dominju pubbliku jispicca u kull art/proprjeta' hekk mehuda qabel b'dan it-titolu tigi akkwistata b'xiri assolut jew pussess jew uzu jew inkella ritornata lura lis-sid. Illi l-Awtorita' intimata, bil-ligi, ghandha sa April 2027 sabiex tiehu din id-decizjoni, u jekk id-decizjoni ma tkunx hekk ittiehdet, allura l-Gvern jitlef kwalisasi dritt fuq tali proprjeta` illi tirritorna lura ghand is-sid.

Ix-xhud tispjega illi l-istess KAP 573 (Artiklu 68) jipprovdi ghal rimedju ordinarju quddiem Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet, liema Bord ghandu s-setgha illi jordna t-trasferiment tal-art/proprjeta' lill-Awtorita' b'xiri assolut jew li jordna li l-proprjeta' tigi ritornata lura lis-sid.

Illi x-xhud tal-Awtorita' finalment tirreferi ghall-Artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta sabiex turi illi dak li sar bis-sahha tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mhares u protett bil-Kostituzzjoni ta' Malta.

In kontro-ezami, Dr Grech tikkonferma illi l-Gvern ha pussess tal-fond de quo fis-sena 1989 kif dikjarat fil-kuntratt tan-Nutar Saydon, u tikkonferma illi mill-file relattiv ma kienx jirrizulta illi effettivament il-pussess ttiehed qabel. Ma setghetx lanqas tikkonferma, ghaliex mill-file ma kienx jirrizulta, jekk ir-*recognition fee* ta' EUR45.65 kinitx tithallas ukoll qabel id-data tal-kuntratt.

[1] Fol 19 – Affidavit ta' l-Acting Chief Officer tas-Sezzjoni tal-Kuntratti tal-Awtorita' tal-Artijiet

Ir-**rikorrenti** minn naha taghhom, permezz ta' affidavit ta' Joseph Said, jsostnu illi:

Fis-sena 1980 huma kienu xtraw u akkwistaw kamra fit-tielet sular ta' 230, Triq ir-Repubblika, Valletta. Jispjega illi kienet kamra wahda mdaqqsa u kien fiha gallarija ghal fuq it-triq principali, u kienet intiza sabiex jekk bintu tinqabad Malta minhabba xoghol, ikollha fejn toqghod ghall-lejl.

Jispjega illi xi snin wara kien gie spussessat minnha billi l-Gvern kien qabad u dahal fil-fond de quo, minghajr ma kienu talbu ghac-cavetta. Jispejga illi l-Gvern kien ha pussess taghha fis-snin tmenin, izda kien fis-sena 2013 illi kien sar kuntratt pubbliku mal-Gvern, b'kera mizera ta' EU45.65. Jghid illi ma kienx ser joqghod ifettaq fuq dati, izda ghalkemm il-kuntratt jghid illi l-Gvern ha pussess fis-sena 1989, hu jidhirlu illi fil-fatt dan kien qabel.

Jghid illi huwa ma setghax jipprocedi quddiem il-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet peress illi kienu ghadhom ma ghaddewx l-ghaxar snin li fihom il-Gvern kellu jiddeciedi u ghalhekk kien hass illi d-drittijiet tieghu kienu gew affettwati peress illi thalla fil-limbu.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi huma rilevanti, kif anke ssottomettew il-partijiet, is-segwenti provvedimenti tal-Ligi.

Illi l-**Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** ighid espressament hekk:

> *37.(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –*
> *(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jewtribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.*

L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

L-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll anness mal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali ighid espressament hekk:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġiipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u blaħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġeneralital-liġi internazzjonali.
Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

L-Artiklu 36(4) tal-KAP 573 tal-Ligijiet ta' Malta ighid hekk :

Ebda art ma tista' tiġi akkwistata iktar b'dominju pubbliku u dawk l-artijiet li huma miżmuma b'dominju pubbliku għandhom jiġu akkwistati b'xiri assolut jew b'titolu ta' pussess u użu kif imfisser f'dan l-Att jew inkella jiġu mgħoddija lura lis-sid.

Filwaqt illi **l-Artiklu 68 tal-istess Att** ighid:

(1) Dawk l-artijiet li mad-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att huma miżmuma minn xi awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku għandhom jew jiġu akkwistati b'xiri assolut jew b'titolu ta' pussess u użu jew inkella jiġu mrodda lura lis-sid.
(2) Din id-deċiżjoni min-naħa tal-awtorità għandha tittieħed fi żmien għaxar snin minn meta jidħol fis-seħħ dan l-Att, b'dana li jekk l-awtorità ma tieħu l-ebda deċiżjoni dan għandu jitqies li hija qed tirrinunzja għal kull dritt fuq dik l-art u li s-sid għandu d-dritt jerġa' jeħodha lura.
(3) F'każ li l-art tkun trid tinxtara għandha tinħareġ dikjarazzjoni miċ-Chairperson tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet skont l-artikolu 38 u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 52, 53, 54 u 55 għandhom japplikaw.
(4) Il-valur tal-art għandu jittieħed li hu l-ammont illi l-art tista' ġġib kieku din kellha tiġi mibjugħa fis-suq minn sidha volontarjament fil-mument li nħarġet id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (3):
Iżda fil-valur, ebda każ ma għandu jittieħed ta' ebda bini, tlugħ jew titjib ieħor imtella' jew magħmul fuq l-art wara l-jum li fih il-pussess tagħha kien ittieħed mill-awtorità kompetenti.

Il-Qorti ssib rilevanti ukoll **l-Artiklu 69 tal-KAP 573** tal-Ligijiet ta' Malta li ighid espressament hekk:

(1) Meta l-art tkun ġiet akkwistata minn awtorità kompetenti għal użu jew pussess għal dak iż-żmien li l-bżonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu, is-sid jista', wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha jkun ittieħed pussess mill-awtorità kompetenti, jitlob lill-Bord tal-Arbitraġġ biex joħroġ ordni sabiex l-art tiġi akkwistata mill-awtorità b'xiri

assolut bl-istess mod imfisser fl-artikolu 68(3) u (4) jew inkella li titbattal fi żmien sena mid-data tal-ordni.

(2) Meta art illi tkun fil-pussess u użu ta' awtorità kompetenti tiġi mbattla, l-awtorità tista' tneħħi l-bini kollu, kostruzzjonijiet jew benefikati oħra mibnijin jew magħmulin fuqha matul iż-żmien tal-okkupazzjoni, u tagħti dak il-kumpens lil sid l-art għall-ħsara li tkun saret bil-kostruzzjoni ta' dak il-bini jew xort'oħra, kif jiġi miftiehem bejn l-awtorità u s-sid jew, fin-nuqqas ta' ftehim, kif jiġi ffissat mill-Bord tal-Arbitraġġ.

U l-artiklu tal-ligi illi jistabilixxi s-setghat tal-Bord tal-Arbitragg tal-Artijiet stabbiliti bl-**Artikolu 58 tal-KAP 573 tal-Ligijiet ta' Malta** li jipprovdi:

(1) Il-Bord tal-Arbitraġġ jista':

(a) jordna illi jingħata pussess minnufih ta' art lill-awtorità;
(b) jordna t-trasferiment ta' art lill-awtorità bi proprjetà assoluta;
(ċ) jordna li art tiġi mqiegħda taħt servitù;
(d) jiffissa l-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att u għal dan l-iskop jiddikjara jekk area hijiex art tajba għall-bini jew le, b'dana li l-ammont ta' kumpens li jiġi determinat mill-Bord m'għandux jeċċedi l-ogħla ammont ta' kumpens li jkun ġie propost minn xi waħda mill-partijiet;
(e) jordna li d-dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni tiġi mħassra;
(f) jordna illi art tingħata lura lis-sid;
(g) jillikwida u jagħti danni materjali u morali;
(h) jaqta' kwistjonijiet marbuta ma' mgħax;
(i) jiddetermina min huwa s-sid jew min għandu xi titolu fuq l-art li tkun ġiet milquta mid-dikjarazzjoni jew li tkun ġiet okkupata mill-Gvern mingħajr ma tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni;
(j) jiddetermina d-data meta l-Gvern ħa l-pussess tal-art;
(k) isejjaħ persuni biex jidħlu parti fil-proċeduri bil-għan li jiġi stabbilit min huwa s-sid jew min għandu xi titolu fuq l-art li tkun ġiet milquta mid-dikjarazzjoni jew li tkun ġiet okkupata mill-Gvern mingħajr ma tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni; u
(l) jordna l-eżekuzzjoni tad-deċiżjonijiet tiegħu.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi moghtija l-eccezzjoni illi r-rikorrenti kellhom rimedju effettiv x'jiehdu quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, liema eccezzjoni tista' twassal, jekk ghandha mis-sewwa, sabiex din il-Qorti tezercita d-dritt li tirrifjuta milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha skont il-provvedimenti tal-provisos tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-KAP 319, din il-Qorti tqis ghalhekk opportun illi qabel xejn tiddeciedi dwar din l-eccezzjoni, li hija fil-fatt l-ewwel eccezzjoni mressqa, u maghha torbot it-tieni eccezzjoni moghtija, dik tal-intempestivita' ta' dawn il-proceduri – sabiex jekk dawn ghandhom mis-sewwa, mbaghad tghaddi biex tuza' d-diskrezzjoni taghha kif stabbilit bil-provvedimenti tal-ligi hawn fuq msemmija.

Il-Qorti tirreferi ghall-**Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni** ta' Malta, li jikkonferixxi fuq din il-Qorti mhux biss il-gurisdizzjoni taghha, imma ukoll, permezz tal-proviso, is-setgha illi tirrifjuta illi tezercita s-setghat taghha meta tkun sodisfatta illi hemm mezzi xierqa ta'

rimedju ghall-ksur allegat li huma disponibbli favur, f'dan il-kaz, ir-rikorrenti. Il-provvediment msemmi ighid espressament hekk:

> *Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.*

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi permezz ta' ittra giudizzjarja tat- 2 ta' Gunju **2010** (DOK JS 1), ir-rikorrenti kienu interpellaw lill-Awtorita' intimata sabiex toffri kumpens xieraq u giust, gja la darba kienet diehla r-raba' sena mid-data tal-kuntratt ta' trasferiment a favur il-Gvern, u gharrfu lill-Awtorita' intimata illi f'kaz illi jonqsu, kienu lesti illi anke jkomplu proceduri legali permezz ta' kawza kostituzzjonali.

Illi jrid jinghad illi din l-ittra ufficjali saret <u>ferm qabel</u> ma dahal fis-sehh l-KAP 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jirrizulta ukoll illi ghal kwazi disa' snin shah, ir-rikorrenti ma ghamlu xejn, sakemm, permezz ta' t-tieni ittra gudizzjarja esebita (DOK JS 2), dik tal-25 ta' Frar **2019**, huma jaghmlu referenza ghall-Att XVII tas-sena 2017 u jitolbu issa lill-Awtorita' intimata tiddikjara x'ser taghmel fir-rigward tal-proprjeta' de quo, ossia, jekk hux ser tmur ghax-xiri versu l-prezz tas-suq jew inkella trodd l-istess proprjeta' lura lil sidha, ir-rikorrenti.

Jaghmlu referenza ghall-ittra ufficjali ohra tas-7 ta' Novembru 2018, liema ittra pero` ma gitx esebita.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti ghalhekk hija, kif jirrizulta mill-ittra ufficjali u kif ukoll u fuq kollox mill-istess rikors promotur, illi l-fatt illi l-Awtorita' intimata ghadha ma ddeciditx x'ser taghmel, cioe` jekk hux ser takkwista l-kamra de quo b'xiri assolut jew trodd l-proprjeta' lura lis-sid (ir-rikorrenti), minkejja illi giet interpellata sabiex tiddeciedi, qed jikkawza lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif espress fir-rikors promotur. Ghar-rikorrenti mhux accettabbli illi l-Awtorita' intimata tibqa' zzomm f'idejha il-proprjeta' de quo minghajr hlas ta' kumpens xieraq sakemm tiddeciedi x'ser taghmel.

Ghar-rikorrenti ukoll pero`, ma kienx opportun illi jipprocedu quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet peress illi fi kliem ir-rikorrent "*illi l-Gvern ghandu ghaxar snin sabiex jiddeciedi x'ser jaghmel*".

Il-Qorti tifhem ghalhekk illi din hija l-lanjanza tar-rikorrenti li wasslet ghal dawn l-odjerni proceduri - mhux illi ghaxar snin jistghu huma twal wisq u jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti, imma illi l-Awtorita' ghadha ma iddeciditx ghaliex ghadhom ghaddejjin l-ghaxar snin minkejja illi giet interpellata taghmel dan.

B'dawn il-proceduri, mhux qed jintalab illi din il-Qorti tiddikjara illi l-perjodu ta' ghaxar snin jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti, imma, kif mitlub fl-ewwel talba, illi l-agir tal-Awtorita' kiser id-drittijiet tar-rikorrenti.

Huwa f'dan il-kuntest illi qed jigi kkunsidrat ir-rimedju ordinarju effettiv fit-termini tal-eccezzjonijiet moghtija.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-KAP 573 jipprovdi ghat-twaqqif ta' Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet. Ukoll, kif hawn fuq kkwotat, il-ligi taghti s-setghat lill-istess Bord sabiex jiddeciedi dwar diversi materji, fosthom is-<u>sub-inciz (b) tal-Artiklu 58</u> - *jordna t-trasferiment ta' art lill-awtorità bi proprjetà assoluta* u <u>s-sub-inciz (f)</u> - *jordna illi art tingħata lura lis-sid*.

Meta wiehed jistudja u jara d-disposizzjoni tal-Artikolu 68(1) tal-KAP 573, relattiv ghal dak li trid tiddeciedi l-Awtorita' fi zmien massimu ta' ghaxar snin mid-dhul fis-sehh ta' dan l-att, wiehed isib illi l-Awtorita' trid tiddecidi appuntu dwar wahda minn dawn iz-zewg toroq kontemplati fl-artikolu 58 tal-KAP 573.

Ir-rikorrenti jghidu illi kieku pprocedew quddiem il-Bord msemmi, l-Awtorita' kienet tecepixxi l-intempestivita' peress illi ghandha ghaxar snin mid-dhul fis-sehh tal-Att de quo sabiex tiddeciedi. Il-Qorti tqis illi din kienet decizjoni unilaterali mehuda konxjament mir-rikorrenti illi wasslet biex huma ma jiehdux passi quddiem il-Bord msemmi. Kif u ghaliex iddecidew hekk jafuh huma biss, imma certament illi huma qabbdu u hadu decizjoni li permezz taghha huma stess ghalqu l-bieb ghal rimedju effikaci u effettiv illi seta' kellhom quddiem il-Bord.

Minn qari tal-Artikolu 58 tal-KAP 573, ma jirrizultax illi hemm xi impediment ghall-Bord milli jezercita' l-awtorita' u s-setghet lilu moghtija minhabba l-ghaxar snin stabbiliti bil-ligi biex l-Awtorita', minn jeddha u b'mod unilaterali issa minn naha taghha, tiehu d-decizjoni. Fuq kollox, l-ghaxar snin kkontemplati fl-Artikolu 68 tal-KAP 573 huma l-massimu li l-Awtorita' tista' tiehu biex tiddeciedi, imma ma hemm xejn xi jzommha jew addirittura tigi ordnata illi tiehu decizjoni qabel l-gheluq tal-ghaxar snin.

Din il-Qorti tiehu *judicial cognizance* tad-decizjoni li jidher illi ghaddiet in gudikat tal-istess Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-kaz **Melina Micallef vs l-Awtorita' tal-Artijiet**[2], fejn l-Awtorita' ressqet, ghal talba simili ghall-pretensjoni tal-hawnekk rikorrenti, l-eccezzjoni tal-intempestivita`, izda l-Bord ddecieda billi pprefigga terminu fiss u qasir li fih l-Awtorita' trid tiddeciedi x'kors trid tiehu u jekk tonqos, jitqies illi

[2] 1/2018 deciza 13.10.2021

ddeklinat mid-drittijiet taghha – fi ftit kliem u b'mod effettiv, gew akkorcjati l-ghaxar snin previsti mill-ligi a favur tal-hemmek rikorrent.

Il-Bord qal proprju hekk:

> *Madanakollu, dan il-Bord huwa tal-fehma, li bil-fatt li gie stipolat terminu ta' ghaxar snin li wara l-iskadenza taghhom, l-art ghandha tigi rritornata lura lis-sid, biex 7 b'hekk l-art ma tibqax mizmuma taht titolu ta' dominju pubbliku, ma jfissirx li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li ergo s-sid, ma jista' jezercita l-ebda azzjoni sabiex is-sitwazzjoni tigi regolata. It-trapass ta' ghaxar snin jaghti soluzzjoni ex lege lis-sid, fis-sens li mat-trapass ta' dawk l-ghaxar snin, hemm stipulat li l-art tigi mghoddija lura lis-sid. L-intenzjoni wara dan l-artikolu huwa, li jinholoq rimedju ghal dawk is-sidien, li ghandhom art mizmuma b'titolu ta' dominju pubbliku. Il-Bord jifhem ghalhekk, li matul id-dekors ta' dawn l-ghaxar snin, is-sid ghandhu dritt li jitlob lil dan il-Bord, sabiex fl-ispirtu u ai termini tal-Artikolu 68(1) tal-Kap 573, tali ambjenti ma jibqghux jinzammu mill-awtorità kompetenti b'titolu ta' dominju pubbliku.*

Huwa ghalhekk illi din il-Qorti tqis illi kien zball tar-rikorrenti illi jiehdu l-attitudini u d-decizjoni illi hadu u ma marrux quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet u minflok irrikorrew ghall-proceduri kostituzzjonali.

Il-Qorti tqis illi kienu l-istess rikorrenti, bid-decizjoni taghhom li ma jmorrux quddiem il-Bord, illi ghalqu l-bieb li l-legislatur fetah a beneficcju taghhom biex ikollhom rimedju giust, effikaci, prattiku, aċċessibbli, effettiv u adegwat biex iressqu l-pretensjonijiet taghhom.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Olena Tretyak v Direttur taċ-Ċittadinanza u Expatriates Affairs**[3], fis-sens illi jista' jingħad li llum huwa assodat fil-ġurisprudenza li biex l-ewwel qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha jeħtieġ li l-liġi ordinarja tagħti rimedju prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ għal-lanjanza tar-rikorrent. Mhuwiex neċessarju suċċess garantit, basta li r-rikorrent ikollu l-opportunità fil-liġi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' din il-liġi.

Issir referenza ghal dak deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et**:

> *Il-legislatur kostituzzjonali kkonferixxa lil din il-Qorti (u lil ebda persuna jew awtorita` ohra) din id-diskrezzjoni wiesgha fl-interess tal-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja biex minn banda 'l wahda tkun tista' twaqqaf, jekk ikun hemm bzonn anke hesrem, lil min jipprova jabbuza mill-process kostituzzjonali u mill-banda l-ohra tkun tista' timpedixxi li jigu kreati ostakoli bla bzonn fit-triq ta' min ikun jidher li genwinament ikun qieghed ifittex ir-rimedju kostituzzjonali. Il-fattispeci u c-cirkostanzi partikolari kollha tal-kaz*

[3] 16 ta' Jannar 2006

ghandhom jigu ezaminati ghaliex b'hekk biss il-Qorti tkun tista' tasal biex tiddeciedi jekk ikunx desiderabbli li tiddeklina illi tezercita s-setghat taghha" [4].

Il-proviso ghall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jaghti d-dritt lil din il-Qorti, sabiex, fi kliem **Dr Tonio Borg**[5], *if it considers it desirable so to do, decline to exercise its powers in any case where it is satisfied that adequate means of redress for the contravention alleged are or have been available to the person concerned under any other law*.

Fil-kaz **John Grech vs Prim Ministru**[6], il-Qorti Kostituzzjonali qalet car illi bhala regola generali, fejn hemm rimedji ordinarji a disposizzjoni tar-rikorrent li jistghu jtuh rimedji ghall-lanjanzi tieghu, allura rimedji mill-Qorti Kostituzzjonali ghandhom jinghataw biss wara li r-rikorrenti ikun ezawrixxa dawk ir-rimedji ordinarji. Ulterjorment nghad illi jkun desiderabbli illi l-Qorti f'sede kostituzzjonali tkompli tezercita l-funzjoni taghha u ma tiddeklinax jekk u partikolarment fejn ir-rikorrent ikun ghazel li ma jiehux ir-rimedji ordinarji ghar-ragunijiet li hu ma kellux kontroll fuqhom.

Il-Qorti trid tezercita d-diskrezzjoni taghha doppjament, billi fl-ewwel lok tara kienx hemm rimedji adekwati ghar-rikorrenti, alternattivi ghal proceduri odjerni, u jekk fl-affermattiv, jekk ghandiex tiddeklina.

Il-Qorti tqis, ghar-ragunijiet hawn fuq msemmija, illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji prattici, effettivi, accessibbli u adegwati li setghu hadu, bi proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, u l-ghazla taghhom, kif hawn fuq dikjarat, kienet zbaljata imma certament kienet l-ghazla taghhom li wasslithom ma jiehdux ir-rimedju ordinarju.

Il-Qorti qeghda allura tuza d-diskrezzjoni taghha li tirrifjuta illi tezercita s-setghat taghha peress illi l-proceduri quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet jista' joffri rimedji effettivi ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, u thoss, in kwantu ghat-tieni parti tad-decizjoni illi trid taghmel din il-Qorti fl-ezercizzju diskrezzjonali taghha, illi jekk ma taghmilx dan, tkun hi stess li timmina l-funzjoni tal-Bord msemmi u fuq kollox il-mezzi xierqa illi pprovda l-legislatur. Il-Qorti tqis illi d-decizjoni illi r-rikorrenti ma jmorrux quddiem il-Bord msemmi kienet mehuda minnhom konxjament u kellhom kull kontroll fuq dik id-decizjoni.

Fid-dawl ta' dan li hawn fuq jinghad ghalhekk, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u tiddikjara illi r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju x'jiedhu ai termini tal-Artikolu 58(1) tal-KAP 573 tal-Ligijiet ta' Malta, u sussegwentament l-intempestivi tal-odjerni proceduri. Konsegwentament thoss illi jkun għaqli li tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha skont id-diskrezzjoni mogħtija lilha permezz tal-proviso tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319.

---

[4] 5 ta' April 1991
[5] A Commentary on the Constitution of Malta - pg262
[6] 68/2011 deciza 31.01.2014

Għaldaqstant għar-raġunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, din il-Qorti qeghda:

1. **tilqa'** l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita' intimata u tiddikjara illi r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju ai termini tal-Artikolu 58(1) tal-KAP 573 tal-Ligijiet ta' Malta u,

2. **tilqa'** t-tieni eccezzjoni tal-Awtorita' intimata billi tiddikjara din l-azzjoni intempestiva, u,

3. **tastjeni** milli tippronunzja ruha dwar it-tielet eccezzjoni in kwantu illi fid-dawl ta' dak hawnekk deciz, dik l-eccezzjoni hija f'dan l-istadju superfluwa, u

4. **tiddeċiedi** billi tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond id-diskrezzjoni mogħtija lilha permezz tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-KAP 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż ta' din il-kawza għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur